

## "במרחק דקה מהשולחן: במשרדים דורשים לאכול צהרים בקומת הרחוב"

### אוקטובר 2021

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.  
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות  
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

## טור דעה מספר 9 - " במרחק דקה מהשולחן: במשרדים דורשים לאכול צהרים בקומת הרחוב

פתיח - מועסקי משרדי ההיי-טק וחבריהם מוציאים בממוצע 600 ש"ח בחודש ויותר על מוצרי הסעדה במהלך יום עבודתם. במקביל, הולך וגדל ההיצע של פארקי עסקים ומדע ממותגים וחדשניים. המועסקים ה"מיוחדים" בפארקים ובמבני המשרדים שבהם, שינו ומשנים בשנים האחרונות את הרגלי הצריכה וההתנהגות בכלל ובמהלך יום העבודה בפרט. מועסקים אלה "דורשים" שבמבני המשרדים שבהם הם עובדים ימצאו ב"מפלס הרחוב", גם שטחי מסחר בהיקף ובמגוון גדול שיספקו מענה יומיומי ומשתנה לצורכיהם המיוחדים. בפועל קיימים בפארקים הללו כ-0.6 מ"ר נטו של שטחי הסעדה ושירותים אחרים למועסק.

בימים אלה כשמוקם פארק עסקים חדש בחסן ערפה בתל אביב, נדרש לחשוב ולתכנן מה יימצא בו ובבנייניו? ומה הצפוי והרצוי שיימצא בפארקים אחרים שיקבלו מענה למגמות ולטרנדים במסחר קמעונאי בהם ובעיקר ב"מפלס הרחוב"? בנוסף, האם מודל של "עיר בתוך עיר" / קמפוסים של גוגל, פייסבוק, אמזון, אפל ודומיהם מתאים לישראל? האם התמהיל של בילוי / פנאי / הסעדה לצד שירותים של שליחים, בנקים וגם גני ילדים יספק מענה לדורות ה-Z וה-Y ויספק מענה לכלל צורכיהם היומיומיים ול-Life Balance? והאם תמהיל "מנצח" בפארקי עסקים ישפיע על תהליך קבלת ההחלטות של ה"טאלנטים" גם ביחס לזהות החברה בה יעבדו?

כמענה לכלל התהיות לעיל, הטור יתאר את צד הביקוש של המועסקים בפארקי עסקים ומדע, את אומדני ההוצאה שלהם בחתך לתתי-שווקים של מוצרי קמעונאות כיום והצפוי בעתיד. כמו כן, את צד ההיצע בפארקים שנסקרו ובהתייחס לכמות ומאפייני שטחי המשרדים ומספר המועסקים בהם, מול היצע שטחי מסחר בחתך תתי-שווקים, בעבר והיום והצגת סרגלי השוואה, מדדים ויחסים בין הביקוש לבין ההיצע והנדרש בעתיד;

הפארקים שנסקרו הם ת.מ.ר. ברחובות, המדע על שם ויצמן בנס ציונה, מת"מ בחיפה, רמת החייל, קריית עתידים ומרחב יגאל אלון בתל אביב בו נבנה היצע גדול של בניינים חלקם חדשים, ביניהם: אלון 1 ו-2, ToHa, אלקטרה ושכניהם החדשים ובקרוב גם ToHa 2;

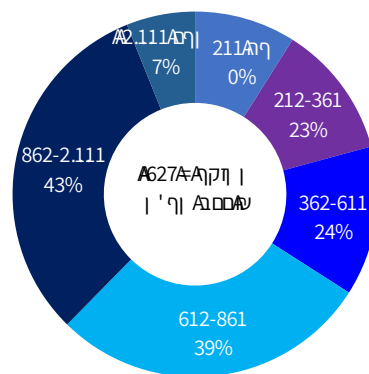
**התנהגות צרכנית** - אומדני הוצאות של מועסקים בפארקים ומאפייני צריכתם, שאלו מוציאים במהלך יום עבודתם, מהווים כ-15% מסך ההוצאות החודשיות של משק הבית שלהם על מוצרי מזון וסופרמרקט ועל מוצרי "לא-מזון" רלוונטיים ("רלוונטיים" כוללים את ההיצע המיוחד הקיים והנדרש בפארקים), המועסקים שייכים לחמישונים החברתיים-כלכליים הגבוהים בחתך תחום העיסוק.

# צ'מנסקי בן שחר

המועסקים ה"חדשים" הינם ה"טאלנטים" המועסקים בעיקר בחברות היי-טק ומוציאים הוצאה גדולה יותר במהלך יום עבודתם מאנשי ה"תמיכה" ו/או ה"תעשייה הישנה" (באמצעות "תן ביס" לסוגיהם). ההוצאה החודשית הממוצעת על הסעדה, בהתבסס על הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אצל מועסקי היי-טק הינה 427 ש"ח, ללא מע"מ. אצל מועסקי שירותים עסקיים פיננסיים - 513 ש"ח, ללא מע"מ. בהתבסס על סקר שנערך על ידי **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'**, ההוצאה החודשית הממוצעת על הסעדה בזמן העבודה נאמד ב-516 ש"ח, ללא מע"מ;

התרשים שלהלן מציג את התפלגות ההוצאה החודשית הממוצעת לכלל סוגי מועסקים בתת-שוק של הסעדה:

**תרשים: הוצאה חודשית ממוצעת של כלל המועסקים על הסעדה (ש"ח ללא מע"מ, %)**



**מה מבקשים המועסקים במשלוחים למקום עבודתם?** מתוך סקר אינטרנטי במדגם ארצי שבוצע השנה, התדירות הממוצעת להזמנות הינה של 3.3 פעמים בחודש. כלומר, כפעם בשבוע, 46% אינם מזמינים אף פעם! מהסקר עולה כי כמחצית מהנסקרים אינם מזמינים למקום עבודתם! ושההוצאה ממוצעת להזמנה הינה 69 ש"ח (כולל מע"מ). סוג המזון המועדף בהזמנת משלוחים הינו אסיאתי 25%, מזון מהיר 19%, בשרים 18% ואיטלקיות 12%;

**היצע שטחי המסחר בפארקי העסקים והמדע** פרוסים ב-2 סוגי שטחים; לאורך הרחובות, ובמרכזים עסקיים. שניהם, משרתים פארקי תעשייה / עסקים ועובדים לסוגיהם ובעיקרם מכילים עסקי הסעדה של בתי קפה ושירותים.

**סרגלי השוואה והמדדים** מבוטאים ביחס שבין שטחי מסחר לבין מספר המועסקים. ה"מספרים" הינם מתוך ספירות המבוצעות על ידי החברה באופן שוטף ב"שטח" וב"רגליים". התרשים שלהלן מציג את היחס בין שטחי מסחר ברוטו למועסק (סך שטחי המסחר כולל תתי-שווקים של הסעדה, מזון וסופרמרקט ו"לא-מזון" ו"אחרים") בפארקי עסקים:

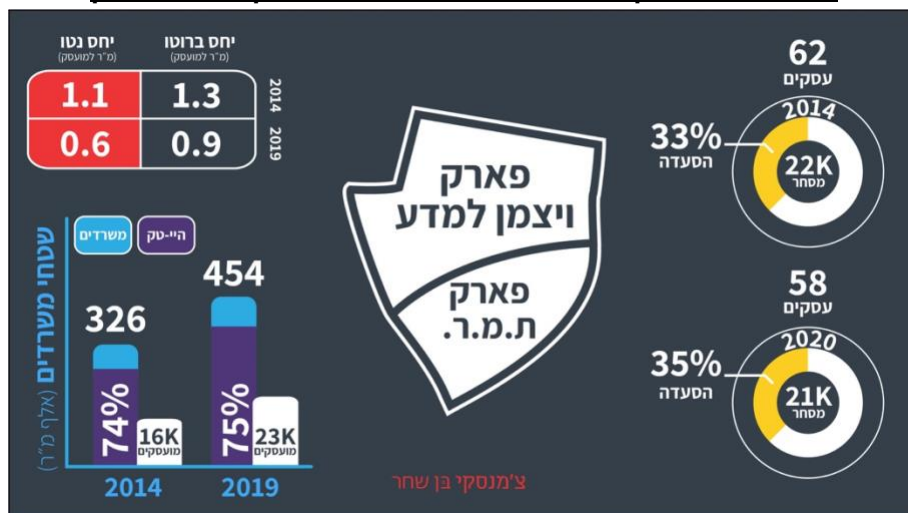
# צ'מנסקי בן שחר

**תרשים: התפלגות יחס שטחי מסחר למועסק בפארקים בחתך לתתי-שווקים בשנת 2014 ובשנת 2020 (מ"ר למועסק)**

2021	2020	2014	
1.1	1.3	1.2	יגאל אלון
	0.9	1.3	ת.מ.ר. + ויצמן
	0.8	0.6	רמת החייל + קרית עתידים
	0.1	0.2	מת"מ

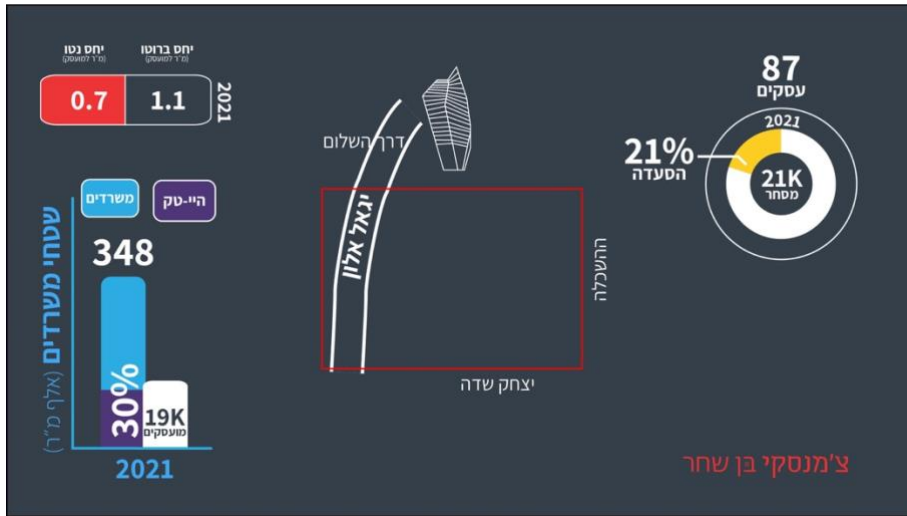
**והיחסים** - כיום בת.מ.ר. ובויצמן מתקיים יחס שטחי מסחר ברוטו למועסק של כ-0.9 מ"ר (נמוך מיחס שטחי מסחר לתושב בישראל של 1.11 מ"ר), בדומה למצוי ברמת החייל ובקרית עתידים ונמוך מיגאל אלון (1.1 מ"ר למועסק). מת"מ בחיפה "לא במשחק". החיפאים בעלי הרגלי צריכה והתנהגות "אחרים" ומיוחדים (בדומה ל"מועסקי ירושלים"), הם אינם מוציאים כמעט על מוצרי הסעדה במהלך יום העבודה ו"רגילים" להביא את הארוחות המוכנות מהבית ו/או לסעוד בחדר האוכל של מקום העבודה, כשזה האחרון קיים, בדומה לחדר אוכל בקיבוץ;

**מפה: המדדים העיקריים בשנת 2014 ובשנת 2020 בפארקים ת.מ.ר. וויצמן**



# צ'מנסקי בן שחר

## מפה: המצוי היום במרחב "יגאל אלון" בתל אביב והיחסים



## הצפוי ונדרש במתחם חסן ערפה החדש כמודל שלימצא אצל "כולם"

### תשריט: מתוכנן וצפוי במתחם בחסן ערפה, שלב א



בשטח של 51 דונם, עם זכויות מאושרות של למעלה מ-200 אלף מ"ר של נדל"ן מניב. צפוי כי השטח המבונה יגדל לכ-400 אלף מ"ר (ברמת סדרי גודל), כולל 20% מהשטח שיוועד למגורים. המסחר תוכנן ל-3 קומות הראשונות (מוערך שמרבית שטחי המסחר בקומות 2-3 יוסבו לשמושים אחרים), ובסך הכול למעלה מכ-9 אלפי מ"ר של שטחי מסחר הפונים אל הרחובות סביב ואל הפארק המצוי במרכז המתחם. בשלב א נבנו ויבנו כ-146 אלף מ"ר של שטחי משרדים, שיאכלסו 8-9 אלפי מועסקים, שברשותם ימצא כוח קנייה חודשי של כ-8 מיליון ש. כמו כן ימצא יחס של 0.4 מ"ר בלבד של שטחי מסחר למועסק שזהו פוטנציאל גבוה לדיירים בכוח.

# צ'מנסקי בן שחר

## ומה צופן ונדרש לתכנן ולפתח ב"קומות הרחוב" בפארקים החדשים ובכל מבנה המשרדים החדשים וגם על ה"גגות"

ההיצע מהיום יותאם לשינויים בהעדפות של הצרכנים ה"חדשים" - צפוי המשך גידול של שטחי ההסעדה ובתי קפה (בדגש על אוכל בריא, טרנדי, גם טבעוני וצמחוני, ומעבר לתחליפי בשר. טווח המחירים יעמוד על 39, 49 ו-59 שקל) וגם משאיות אוכל, דוכנים, ברים ברחובות, בשטחים הפתוחים שבין המבנים, בגגות וגם בלובים שיבנו בקומות הביניים של המגדלים.

בנוסף יהיו חנויות מתמחות וייעודיות (מבנה הזכוכית מהלובר למותג יוקרה חדש), חנויות של מוצרי סלולר, משלוחים ואחרים, שטחי פנאי ואירועים (בדגש על חדרי כושר וחוגי ספורט), חנויות קונספט מיוחדות ושל מותגי יוקרה (לואי ויטון, פרדה, טולמנס, הביטט, פנדי דומיהן), וכן חנויות דגל של מותגים, אולמות תצוגה, ומספר הולך וגדל של חללי חנויות פופ-אפ - בדומה למגמה הארצית. ובחסן ערפה אפשרי גם למתג בניין ו"לכסות" אותו במותג יוקרה.

מיקרוסופט ו-WIX מקימות עתה "מיני ערים" לעובדיהם בהרצליה פיתוח ובצומת גלילות. מגמה זו תורחב בעתיד הקרוב. משמע, הכול יימצא במרחק "דקה אחת" מהשולחן של עובד המשרדים החדש.

לדוגמה אפשרי שיימצא בפארק עסקים עירוני:

